

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: Z/26/856772

Onderwerp

Kadernota Vastgoed 2026 - 2029

Voorstel

De raad besluit om:

1. de Kadernota Vastgoed 2026 - 2029, als opgenomen in de bijlage, vast te stellen;
2. de nota Vastgoedbeheer 2016, vastgesteld door de raad op 21 april 2016, in te trekken.

Inleiding

De huidige Nota Vastgoedbeheer gemeente Sittard-Geleen is toe aan een actualisering om beter aan te sluiten bij de nieuwe maatschappelijke, financiële en duurzaamheidsopgaven van vandaag. Inmiddels is er veel veranderd. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie, de voortdurende behoefte aan passende gebouwen en voorzieningen én aan de inmiddels vastgestelde nieuwe Omgevingsvisie met de daarbij behorende ambities. Ook is de financiële context veranderd: doelmatiger gebruik van vastgoed en beheersing van de onderhoudskosten zijn urgenter dan ooit als gevolg van een veranderende markt en stijgende kosten. Mede om die reden hebben wij met de provincie afspraken gemaakt over de actualisering van de beheerplannen én m.b.t. het jaarlijks door het college laten vaststellen van een lijst met niet-strategisch vastgoed. Hierin past ook de voorliggende actualisering/herijking van de Nota Vastgoedbeheer 2016.

De raad stelt de "*Kadernota Vastgoed 2026 - 2029*" vast, waarmee de raad het strategische kader vaststelt voor het gehele gemeentelijke vastgoedbeleid.

De kadernota vormt het leidend document voor alle toekomstige keuzes rond beheer, ontwikkeling, exploitatie en afstoten van gemeentelijk vastgoed. De meer operationele werkafspraken zijn opgenomen in een separate nota, de "*Uitvoeringsnota vastgoedbeleid en -beheer 2026 - 2029*" (ter kennisgeving eveneens als bijlage bijgevoegd), waarmee het college heeft ingestemd onder voorbehoud van vaststelling van de kadernota door de gemeenteraad. Deze uitvoeringsnota is gebaseerd op de in de kadernota opgenomen beleidskaders en uitgewerkt naar operationele werkafspraken die zijn bedoeld voor het college en de ambtelijke organisatie.

Burgemeester


mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris/algemeen directeur


drs. L.J.F.P. Busschops

Beoogd effect

De Kadernota Vastgoed 2026 – 2029 bouwt verder op de in 2025 vastgestelde Nota Grondbeleid 2026 en biedt het gemeentebestuur een duidelijk en consistent kader om richting te geven aan het vastgoedbeleid en -beheer. Dat kader onderbouwt de beschreven afwegingssystematiek die leidt tot situationeel vastgoedbeleid en -beheer.

Daarmee wordt het mogelijk om keuzes transparant en uniform te maken en goed te onderbouwen.

Argumenten

1. De Kadernota Vastgoed 2026 – 2029 biedt een actueel en integraal strategisch kader voor het gemeentelijke vastgoedbeleid

De nota bouwt verder op de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid 2026 en bundelt de relevante uitgangspunten voor vastgoedsturing in een samenhangend geheel. Daarmee ontstaat een helder beleidskader dat richting geeft aan de inzet van gemeentelijk vastgoed ter ondersteuning van maatschappelijke doelen. De strategische kaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de vastgoednota. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de beleidskaders die gelden voor de te maken afwegingen m.b.t. situationeel vastgoedbeleid. Daardoor komen college en raad meer in positie om hun sturende en controlerende rol effectief te vervullen.

2. De nieuwe categorisering van vastgoed vergroot bestuurlijke transparantie en maakt strategische keuzes beter onderbouwd en uitlegbaar

Door vastgoed voortaan te onderscheiden in *Kernportefeuille*, *Ontwikkelvastgoed*, *Transitievastgoed* en *Af te stoten vastgoed* ontstaat een eenduidig begrippenkader dat aansluit bij de Nota Grondbeleid 2026:

- Kernportefeuille (gemeente beoogt langjarig bezit van die objecten);
- Ontwikkelvastgoed (om strategische redenen is het gewenst om dit vastgoed aan te houden);
- Transitievastgoed (vastgoed waarover nog geen beleidsmatig besluit is genomen);
- Af te stoten vastgoed (binnen 2 jaar af te stoten behoudens ander bestuurlijk besluit).

Deze nieuwe benamingen bevorderen de eenduidigheid, minder discussie en snellere besluitvorming.

In relatie tot de Kadernota vaste activa vallen de eerste 3 categorieën onder de (oude) verzamelterm *strategisch vastgoed*. Af te stoten vastgoed wordt daar benoemd als *niet strategisch vastgoed*.

3. De kadernota legt noodzakelijke financiële en procesmatige uitgangspunten vast voor professioneel en toekomstbestendig vastgoedbeheer

Door kostprijsdekkende huur, planmatig onderhoud volgens NEN 2767, inzicht in exploitatie en duidelijke rapportages via de P&C-cyclus ontstaat een financieel realistisch kader dat achterstallig onderhoud voorkomt en de raad beter in positie brengt.

Kanttekeningen

Financiële middelen en capaciteit zijn beperkt.

Onze grootste uitdaging is om de vastgoedportefeuille langdurig op het vastgestelde onderhoudsniveau te brengen en te houden. Het gaat niet alleen om gebouwen technisch op orde te krijgen maar ook om ze toekomstbestendig te maken door te verduurzamen en energiezuiniger te laten functioneren. Er is onvoldoende geld en capaciteit voor het uitvoeren van alle planmatige onderhoud in 2026.

De kadernota speelt daarop in door te kiezen voor situationeel vastgoedbeleid dat goed uitlegbaar is op basis van de beschreven kaders en aanpak. Dit helpt mee bij het stellen van prioriteiten en het maken van de juiste keuzen.

Inclusie

Inclusie staat voor het principe dat iedereen, ongeacht achtergrond, talenten of beperkingen, zich welkom voelt en volwaardig kan meedoen in de samenleving. Dit principe wordt altijd meegewogen bij vastgoedbeslissingen. Dat heeft niet alleen te maken met de bereikbaarheid en toegankelijkheid voor allerlei doelgroepen. Soms gaat het ook over operationele uitvoering zoals de inrichting van parkeerplaatsen en het al of niet aanbrengen van een lift. Dat is bij oudere gebouwen niet altijd optimaal te realiseren maar speelt altijd mee bij de situationele besluitvorming m.b.t. vastgoed.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een essentieel onderdeel van het gemeentelijk vastgoedbeleid, mede in het licht van het nationaal vastgestelde Klimaatakkoord dat uitgaat van 95% CO₂-reductie in 2050. Daarom bevat de kadernota als derde strategische doelstelling "duurzaamheid en toekomstbestendigheid". In de uitvoeringsnota vastgoedbeleid en -beheer 2026 – 2029 wordt deze doelstelling verder geconcretiseerd, waarbij verduurzaming integraal onderdeel vormt van de aanpak voor het gemeentelijk vastgoed.

Financiën

Het vaststellen van deze kadernota Vastgoed heeft als zodanig binnen de huidige begroting géén financiële consequenties. De in de kadernota beschreven systematiek bevordert dat aan de voorkant meer inzicht ontstaat in de financiële gevolgen van potentiële vastgoedbeslissingen. Overigens blijft het zo dat keuzes op basis van de nota met financiële gevolgen (investeringen) altijd aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie en Participatie

De Kadernota Vastgoed 2026 - 2029 is openbaar en zal worden gepubliceerd op www.overheid.nl.

Vervolg

Na vaststelling van de Kadernota Vastgoed 2026 – 2029 door de gemeenteraad zal het college de uitvoering verder ter hand nemen conform deze kaders en zoals verder uitgewerkt in de Uitvoeringsnota vastgoedbeleid en -beheer 2026 - 2029. Ter uitvoering van de financiële verordening zal de kadernota ná deze periode, al dan niet gewijzigd, opnieuw voor 4 jaar worden vastgesteld door de gemeenteraad. De uitvoeringsnota zal daarop zo nodig worden aangepast.

Openbare besluitenlijst

De gemeenteraad heeft besloten de Kadernota Vastgoed 2026 – 2029 vast te stellen en de Nota Vastgoedbeheer gemeente Sittard-Geleen 2016, vastgesteld door de raad op 21 april 2016, in te trekken.

Bijlagen

- 02 Raadsbesluit m.b.t. vaststelling Kadernota Vastgoed 2026 - 2029;
- 03 Kadernota Vastgoed 2026 - 2029 (ter vaststelling);
- 04 Uitvoeringsnota Vastgoedbeleid en -beheer 2026 - 2029 (ter kennisname).

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]@sittard-geleen.nl [REDACTED]@sittard-geleen.nl Team: Vastgoed Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Reg. Nummer: Z/26/856772 Reg. Datum: 11 maart 2026 Reg. Nummer(s) bijlagen: Z/26/856772